



Urteil vom 18. Februar 2020

Besetzung

Richterin Kathrin Dietrich (Vorsitz),
Richterin Claudia Pasqualetto Péquignot,
Richter Jürg Steiger,
Gerichtsschreiberin Flurina Peerdeman.

Parteien

A. _____ GmbH,
vertreten durch
Markus Lüthi, Rechtsanwalt,
Beschwerdeführerin und Anschlussbeschwerdegegnerin,

gegen

Swissgrid AG,
Bleichemattstrasse 31, Postfach, 5001 Aarau 1,
vertreten durch
Andreas Danzeisen, Fürsprecher,
Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin,

Eidg. Schätzungskommission Kreis 6,
c/o Samuel Lemann, Rechtsanwalt,
Speichergasse 5, Postfach, 3001 Bern,
Vorinstanz.

Gegenstand

Enteignung und Entschädigung.

Sachverhalt:

A.

Die A. _____ GmbH ist Eigentümerin der 862 m² grossen Parzelle Gbbl. Nr. (...) in B. _____. Über das unüberbaute Bauland verläuft die (...) Hochspannungsfreileitung (...) der Swissgrid AG.

B.

B.a Mit Durchleitungsvertrag vom 15. März 1972 wurden die für die Errichtung und Betrieb der Hochspannungsleitung erforderlichen Durchleitungsrechte unter Ausrichtung einer Entschädigung von Fr. 100.- freihändig erworben. Der Vertrag sieht vor, dass die Entschädigung für die Durchleitungsrechte nach 50 Jahren und bei Fortbestand der Leitung neu zu bestimmen ist. Diese Frist ist gegenwärtig noch nicht abgelaufen. Auf die sofortige Errichtung einer dienstbarkeitsrechtlichen Baubeschränkung wurde verzichtet und stattdessen in Art. 6 die folgende Klausel aufgenommen: "Sollte eine spätere Überbauung oder sonstige veränderte Benützungsweise der belasteten Grundstücke durch die Leitung verunmöglicht oder wesentlich erschwert werden, so werden sich die Werke mit dem Grundeigentümer neu verständigen, oder falls das nicht möglich ist, den dem Grundeigentümer daraus erwachsenen Schaden durch ein Expropriationsverfahren festsetzen lassen." Der Durchleitungsvertrag verpflichtet den damaligen Grundeigentümer und die Nachbesitzer.

B.b Im Jahr 1977 wurde die Parzelle von der Landwirtschafts- in die Bauzone eingezont.

B.c Mit Kaufvertrag vom 20. Dezember 2014 erwarb die A. _____ GmbH die Parzelle zu einem Kaufpreis von Fr. 95'000.-. Gemäss Kaufvertrag ist die Überbaubarkeit des Objekts wegen der Hochspannungsleitung eingeschränkt und die Käuferin tritt in die daraus fliessende Verpflichtung ein. Unter dem Titel Schenkungssteuer wurde im Kaufvertrag festgehalten, dass deshalb der Kaufpreis unter dem amtlichen Wert liegt.

B.d Die A. _____ GmbH plante in der Folge auf der Parzelle die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tankstelle für Benzin, Diesel und Gas sowie Verkaufsfläche. Die für das Bauprojekt erforderliche Ausnahmebewilligung lehnte das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) mit Entscheidung vom 23. November 2016 ab.

C.

C.a Mit Eingabe vom 6. September 2017 ersuchte die Swissgrid AG die Eidgenössische Schätzungscommission Kreis 6 (nachfolgend: ESchK) um Einleitung des Enteignungsverfahrens. Sie beantragte im Hauptbegehren, es sei ihr eine Dienstbarkeit auf Baubeschränkung, welche das Bauen unter der Freileitung nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften erlaube, zulasten der Parzelle Gbbl. Nr. (...) in B._____, gemäss beiliegendem Dienstbarkeitsplan vom 16. August 2017, enteignungsrechtlich einzuräumen. Die Enteignungsentschädigung sei gerichtlich zu bestimmen.

C.b Die A._____ GmbH erklärte sich in der Stellungnahme vom 18. Januar 2018 mit der beantragten enteignungsrechtlichen Einräumung einer Dienstbarkeit auf Baubeschränkung einverstanden. Die Enteignungsentschädigung sei auf Fr. 2'612'300.- festzusetzen.

C.c Der Entscheid der ESchK erging am 15. Januar 2019 mit folgendem Dispositiv:

"1. Es wird der Swissgrid AG in 5080 Laufenburg (Enteignerin) zu Lasten der Liegenschaft (...) Gbbl. Nr. (...) eine Dienstbarkeit (Recht) auf Beschränkung des Bauens unter einer Freileitung (Hochspannungsleitung) gemäss dem beiliegenden Dienstbarkeitsplan vom 16. August 2017 enteignungsrechtlich eingeräumt. Zurzeit gilt dafür das Elektrizitätsgesetz (SR 734.0) Art. 3 i.V.m. der Leitungsverordnung (SR 734.31) Art. 36 ff. und insbesondere Art. 38.

Vorschlag des Eintrages: Leitungsrecht mit Baubeschränkungen.

2. Die Entschädigung für die Enteignung gemäss Ziff. 1 hiervor wird gerichtlich festgelegt auf CHF 100'650.00 (...).
3. Die Verfahrenskosten der ESchK 6 gehen zu Lasten der Enteignerin.
4. Die Enteignerin hat der Enteigneten einen Beitrag an die Parteikosten von CHF 6'094.00 zu bezahlen."

Zur Entschädigungsbemessung erwog die ESchK, dass nach Angabe der Gemeinde B._____ der Preis für zonenkonform nutzbares Gewerbeland bei Fr. 250.-/m² liege. Der Preis für die Parzelle ohne Einschränkung durch die Hochspannungsleitung würde damit Fr. 215'000.- (Fr. 250.- x 862 m²) betragen. Die A._____ GmbH habe das Land folglich ziemlich günstig erworben. Die von ihr verlangte Entschädigung hätte zur Folge, dass sie nicht nur ein Grundstück geschenkt bekäme, sondern auch noch den 10-

fachen Verkehrswert dazuverdienen würde. Dies könne nicht sein. Die ESchK erachte das Vergleichsangebot der Swissgrid AG vom 13. Februar 2017 unter Berücksichtigung des eben Gesagten als eher grosszügig. So werde die A. _____ GmbH für die 379 m², welche nicht bebaubar seien, mit Fr. 150.-/m² entschädigt und für die restliche Fläche von 438 m² mit Fr. 100.-/m². Sie werde damit voll entschädigt. Dazu komme, dass die Parzelle nutzbar sei, wenn auch eingeschränkt. So sei die Entschädigung auch nicht zuletzt mit Blick auf das Vergleichsangebot der Swissgrid AG auf Fr. 100'650.- (Fr. 150.- x 379 m² + Fr. 100.- x 438 m²) festzusetzen.

D.

D.a Am 11. Februar 2019 erhebt die A. _____ GmbH (Beschwerdeführerin; nachfolgend: Enteignete) gegen den Entscheid der ESchK Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht mit folgenden Rechtsbegehren (Verfahren A-742/2019):

- "1. Ziffer 2 des Entscheides der Vorinstanz vom 15. Januar 2019 (...) sei aufzuheben;
2. Die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine Entschädigung für die Enteignung gemäss Ziffer 1 des Entscheides der Vorinstanz vom 15. Januar 2019 (...) von Fr. 1'547'098.20 zu zahlen;
3. Eventualiter zu Ziff. 2: Es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, der Beschwerdeführerin eine Entschädigung für die Enteignung gemäss Ziffer 1 des Entscheides der Vorinstanz vom 15. Januar 2019 (...) von Fr. 762'348.20 zu zahlen;
4. Subeventualiter zu Ziff. 3: Es sei die Sache zur Bemessung der Entschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen;
5. Die Kosten sowie eine angemessene Parteienschädigung für das vorliegende Beschwerdeverfahren seien der Beschwerdegegnerin zu überbinden."

Die Enteignete rügt in der Hauptsache, die ESchK habe eine falsche Berechnungsmethode angewendet. Bei unbebauten Grundstücken sei auf die Methode der Rückwärtsrechnung und nicht auf die Vergleichsmethode abzustellen. In der Gemeinde B. _____ stehe kein Bauland zum Verkauf, weshalb es an Vergleichspreisen fehle. Der Durchleitungsvertrag und auch das Enteignungsgesetz sähen vor, dass die projektierte, bessere Nutzung des Grundstücks zu entschädigen sei. Das Grundstück habe sie gekauft, um darauf ein Neubau – ein Mehrfamilienhaus mit Tankstelle für Benzin,

Diesel und Gas sowie Verkaufsfläche – zu errichten. Wenn sie nun infolge der Baubeschränkung nur noch einen Neubau ohne Tankstelle und mit kleineren Gebäudemassen realisieren könne, führe das zu geringeren Mietzinserträgen. Zudem würden auch bei einem derart reduzierten Projekt Mehrkosten von Fr. 484'798.20 anfallen für das Bauen ohne Kran sowie die zwingend notwendigen baulichen Schutzmassnahmen (u.a. Massivbauweise, Brandschutzmassnahmen). Der Kaufpreis, so die Enteignete in der weiteren Begründung, sei für die Festlegung der enteignungsrechtlichen Entschädigung unerheblich. Die Regelung im Kaufvertrag sei aufgenommen worden, um im Hinblick auf die Schenkungssteuer zu verhindern, dass ein Teilschenkungs-wille vermutet werde. Im Übrigen könnten Private im Rahmen des Gesetzes den Kaufpreis frei verhandeln. Werde die Kaufsumme vorliegend berücksichtigt, verletze dies die Eigentums-garantie und das Willkürverbot. In Anwendung der Methode der Rückwärtsrechnung belaufe sich die zu entschädigende Differenz zwischen dem Verkehrswert des Grundstücks bei besserer Verwendung (Fr. 2'024'100.-) und dem Verkehrswert des belasteten Grundstücks (Fr. 477'001.80) auf gesamthaft Fr. 1'547'098.20.

Eventualiter rügt die Enteignete, selbst wenn die Vergleichsmethode anzuwenden wäre, liege eine fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung vor. Für den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks stütze sich die ESchK auf den von der Gemeinde B. _____ angegebene Preis von Fr. 250.-/m² für Gewerbeland ab. Dies obschon in der Gemeinde gar kein Gewerbeland zum Verkauf stehe. Auch liege ihre Parzelle in der Wohn- und Gewerbezone, womit der Preis höher anzusetzen sei als bei blossem Gewerbeland. Sie gehe von einem Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks von Fr. 450.-/m² aus, was im Bestreitungs-falle mittels Gutachten festzustellen sei. Dieser Preis entspreche auch demjenigen einer Landverkehrswertberechnung nach der Lageklassenmethode. Zu rügen sei, dass die ESchK den Minderwert auf Fr. 100.-/m² resp. Fr. 150.-/m² festgesetzt habe, ohne die Höhe der Reduktion zu begründen. Zudem sei – wohl wegen eines Schreibfehlers – mit einer eingeschränkt bebaubaren Fläche von 438 m² statt der tatsächlichen 483 m² gerechnet worden. Sollte wider Erwarten doch der Vergleichsmethode den Vorzug gegeben werden, sei die Entschädigung somit richtigerweise auf Fr. 277'550.- (Fr. 350.- x 379 m² + Fr. 300.- x 483 m²) zu erhöhen. Hinzu komme eine Inkonvenienzentschädigung von Fr. 484'798.20 für das Bauen ohne Kran sowie für bauliche Schutzmassnahmen, welche die ESchK gänzlich unberücksichtigt gelassen habe.

D.b In der Beschwerdeantwort vom 14. März 2019 beantragt die Swissgrid AG (Beschwerdegegnerin; nachfolgend: Enteignerin), die Beschwerde vom 11. Februar 2019 sei kostenpflichtig abzuweisen.

Die Enteignerin weist in ihrer Begründung vorab darauf hin, der Teil der Parzelle, der mit keiner Baubeschränkung belegt sei, weise eine Grösse von 483 m² auf und nicht die im Entscheid angegebene Grösse von 438 m². Der Fehler sei im Beschwerdeverfahren zu korrigieren. Dem Rechtsbegehren 2 der Enteigneten sei sodann entgegenzuhalten, dass die ESchK in Übereinstimmung mit der ständigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu Recht die Vergleichsmethode angewendet habe. Es könnten genügend Vergleichsobjekte aus vergangenen Jahren oder aus ähnlichen Gemeinden herangezogen werden. Die von der Enteigneten vorgenommene Rückwärtsrechnung hingegen führe methodenbedingt zu völlig übersetzten Resultaten. Die Enteignete habe ein von Anbeginn an unrealistisches Bauprojekt vorgelegt. Die gesetzlichen Leitungsabstände seien nicht eingehalten. Eine Tankstelle mit Verkaufsfläche sei an diesem Ort – mit einer einspurigen Zufahrtsstrasse zu einem einzigen Gehöft – aufgrund der Erschliessungssituation höchst problematisch und könne weitab vom Dorfkern und der Hauptverkehrsachse nicht rentabel betrieben werden. Die Nutzungsdichte sprengt den quartierüblichen Rahmen deutlich und deren Vereinbarkeit insbesondere mit den Gestaltungsvorschriften des Baureglements der Gemeinde B. _____ wäre zu überprüfen. Offen sei auch, ob die vom Baureglement vorgeschriebene Grünflächenziffer eingehalten sei. Ferner erscheine es fraglich, ob die Wohnungen mit ihren einzig an der Parzellenform optimierten Grundrissen und mit einer Tankstelle im Erdgeschoss im vorgesehenen Preissegment je Mieter finden würden. Die geltend gemachten höheren Gestehungskosten seien hypothetisch und würden ebenfalls voraussetzen, dass das Projekt verwirklicht werden könnte. Im Übrigen vertritt die Enteignerin die Ansicht, im Rahmen der Vergleichsmethode habe die ESchK der Enteigneten eine zu hohe Entschädigung zugesprochen. Sie sehe sich deshalb zur Anschlussbeschwerde veranlasst.

D.c Mit Vernehmlassung vom 14. März 2019 schliesst die ESchK (nachfolgend: Vorinstanz) auf Abweisung der Beschwerde vom 11. Februar 2019. Zur Begründung verweist sie im Wesentlichen auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheids.

D.d In der Replik vom 9. Mai 2019 nimmt die Enteignete zur Vernehmlassung und zur Beschwerdeantwort Stellung. Sie hält daran fest, dass mangels vorhandener Vergleichspreise die Methode der Rückwärtsrechnung anzuwenden sei. Ergänzend legt sie dar, im Rahmen einer Ausnahmebewilligung des ESTI sei es möglich, den gesetzlichen Bauabstand zur Leitung zu unterschreiten. Es sei durchaus legitim, das Grundstück maximal auszunutzen. Es entspreche dem Planungsgrundsatz, dass mit Landreserven haushälterisch umzugehen sei. Dass dem Projekt aufgrund der Nutzungsdichte der Bauabschlag erteilt würde, sei aufgrund des Mehrwerts für die Gemeinde unwahrscheinlich. Für einen rentablen Tankstellenbetrieb sei die Nähe zum Dorfkern nicht erforderlich. Der nahe gelegene Betrieb der C. _____ GmbH zeige, dass am fraglichen Ort sehr wohl ein rentabler Betrieb möglich sei. Auch seien vor allem Neubauwohnungen in der Gemeinde begehrt, da gegenwärtig kein Bauland verfügbar sei.

D.e Mit Duplik vom 3. Juni 2019 bleibt die Enteignerin unter Verweis auf ihre bisherigen Ausführungen bei ihrem Antrag auf Abweisung der Beschwerde.

D.f Auf Aufforderung der Instruktionsrichterin hin reicht die Vorinstanz am 25. Juni 2019 eine Liste von acht Baulandobjekten im Umkreis von 20 km um B. _____ ein. Die ermittelten Preise für Bauland liegen zwischen Fr. 100.-/m² (Mischzone) und Fr. 275.-/m² (Dorfzone).

Die Anwendung der Vergleichsmethode sei richtig, so die Vorinstanz in ihrer Duplik vom 25. Juni und 22. Juli 2019, denn in der Umgebung von B. _____ gebe es genügend Vergleichsobjekte. Die nun erhobenen Vergleichspreise, welche tatsächlich gehandelt noch tiefer liegen dürften, würden zeigen, dass der Verkehrswert von Fr. 250.-/m² ohne Freileitung an der oberen Grenze liege. Wegen der Klausel von Art. 6 des Durchleitungsvertrages habe sie sich im Entscheid nicht auf den Verkaufspreis abgestützt. Die Beschwerde der Enteigneten beruhe auf einer Fehlannahme, denn auch bei der Methode der Rückwärtsrechnung müsse eine Ausnützung gewählt werden, die den örtlichen Gegebenheiten angepasst und realistisch sei. Zudem seien die angenommenen Mietwerte an diesem Ort und an dieser Lage nicht realisierbar. Der Standort sei für den Betrieb einer Tankstelle beschränkt geeignet, da er nicht unmittelbar an der (...)strasse liege und jene Strasse grundsätzlich nur der Erschliessung von B. _____ diene.

D.g Die Enteignete erklärt am 25. Juli 2019, auf die Einreichung von Schlussbemerkungen zu verzichten.

D.h In den Schlussbemerkungen vom 8. August 2019 sieht sich die Enteignerin durch die von der Vorinstanz nachträglich erhobenen Vergleichspreise in ihrem Standpunkt bestätigt.

E.

E.a Am 25. Februar 2019 reicht die Enteignerin (Anschlussbeschwerdeführerin) Anschlussbeschwerde ein. Das Bundesverwaltungsgericht nimmt diese unter der Verfahrensnummer A-978/2019 an Hand. Die Enteignerin stellt folgende Rechtsbegehren:

"1. Ziffer 2 Satz 1 des Entscheids der ESchK vom 15. Januar 2019 sei aufzuheben. Die Entschädigung für die Enteignung sei gerichtlich auf CHF 26'530.00 festzulegen.

Eventualbegehren (...): Die Entschädigung für die Enteignung sei gerichtlich auf weniger als CHF 100'650.00 festzulegen.

2. Ziffer 3 des Entscheids der ESchK vom 15. Januar 2019 sei aufzuheben. Die Verfahrenskosten der ESchK seien nach Art. 114 Abs. 2 EntG der Enteigneten aufzuerlegen.

Eventualbegehren (...): Die Verfahrenskosten der ESchK seien unter Berücksichtigung von Art. 114 Abs. 2 EntG teilweise zu Lasten der Enteigneten zu verlegen.

3. Ziffer 4 des Entscheids der ESchK vom 15. Januar 2019 sei aufzuheben. Der Enteigneten seien keine Parteikosten zuzusprechen. Die Enteignete sei zu verpflichten, der Enteignerin Parteikosten von pauschal CHF 5'000.00 zu entrichten.

Eventualbegehren (...): Die Parteikosten seien unter Berücksichtigung von Art. 115 EntG teilweise zu Lasten der Enteigneten zu verlegen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das vorliegende (Anschluss-) Beschwerdeverfahren."

Zur Begründung bringt die Enteignerin in der Hauptsache vor, ihr Verhandlungsangebot im vorinstanzlichen Verfahren dürfe für die Entschädigungsbemessung nicht ausschlaggebend sein. Den hohen Betrag habe sie nur im Hinblick auf eine gütliche Einigung angeboten und dies ohne Kenntnis des konkreten Kaufpreises. Die Enteignete habe im Jahr 2014 ein Grundstück erworben, das schon mit einer Durchleitungsdienstbarkeit belastet gewesen sei. Zu entschädigen sei nur der Schaden, der mit der vorliegen-

den Baubeschränkung zusätzlich entstanden sei. Im Rahmen der Differenzmethode sei für den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks auf den konkreten Kaufpreis von Fr. 95'000.- (Fr. 110.-/m²) abzustellen. Der Kaufpreis spiegle die Besonderheiten der Parzelle, wie z.B. die Lage, wider und der Preis dürfte seit 2014 kaum gestiegen sein. Mit der nun hinzugekommenen Baubeschränkung verliere das Grundstück nicht den gesamten Marktwert. Im unmittelbaren Leitungsbereich könne die Parzelle weiterhin als Lager-, Parkplatz- oder als Grünfläche genutzt werden. Da nur eine Baubeschränkung und kein Bauverbot bestehe, wären dort selbst eine vom ESTI mittels Ausnahmegewilligung genehmigte, bauliche Nutzung nicht ausgeschlossen. Der übrige Teil der Parzelle erleide keine oder nur eine geringfügige Einschränkung. Höhere Bauten könnten auf diesem Teil weiterhin errichtet werden. Die vom Baureglement der Gemeinde B. _____ vorgeschriebene Grünfläche könne dabei auf die von der Baubeschränkung betroffene Fläche gelegt werden. Mit Südwesten sei das ohnehin die Sonnenseite. Bei sorgfältiger architektonischer Planung wirke sich die Baubeschränkung somit kaum nachteilig auf den übrigen Teil der Parzelle aus. Angesichts der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten sei die Entschädigung somit auf Fr. 26'530.- herabzusetzen (Fr. 70.- x 379 m²). Eventualiter macht die Enteignerin geltend, die Enteignungsentschädigung dürfe keine wirtschaftliche Besserstellung bewirken. Da die Nutzung des Grundstücks nur teilweise beeinträchtigt werde, könne die Teilenteignung nicht zu einer Entschädigung führen, die höher als der Kaufpreis liege. Die zugesprochene Entschädigung sei deshalb deutlich zu reduzieren.

Schliesslich beanstandet die Enteignerin, die Enteignete verfolge keine berechtigten Interessen, weshalb die Verfahrens- und Parteikosten antragsgemäss neu zu verlegen seien. Die Enteignete habe rund 26-mal mehr verlangt, als ihr die Vorinstanz zugesprochen habe und rund 100-mal mehr, als die Enteignerin für angezeigt erachte. Es handle sich um eine offensichtlich übersetzte Forderung. Diese sei auch als missbräuchlich zu erachten, da schon beim Kauf die eingeschränkte Nutzbarkeit der Parzelle bekannt gewesen sei. Die fehlende Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts sei offensichtlich. Ausserdem habe die Enteignerin für den Fall einer gütlichen Einigung eine höhere Entschädigung angeboten. Entsprechend sei es auch gerechtfertigt, die Kosten für das Beschwerdeverfahren der Enteigneten aufzuerlegen und der Enteignerin eine Parteientschädigung zuzusprechen.

E.b In der Vernehmlassung vom 22. März 2019 verzichtet die Vorinstanz auf einen Antrag zur Anschlussbeschwerde. Zur Begründung verweist sie

auf den angefochtenen Entscheid sowie auf ihre Stellungnahme vom 14. März 2019.

E.c In der Beschwerdeantwort vom 4. April 2019 beantragt die Enteignete (Anschlussbeschwerdegegnerin), die Anschlussbeschwerde vom 25. Februar 2019 sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

In formeller Hinsicht stellt sich die Enteignete auf den Standpunkt, die Vorinstanz habe den Anträgen der Enteignerin vollumfänglich entsprochen, indem sie die Entschädigung gerichtlich bestimmt und die Kosten ordentlich verlegt habe. Die Enteignerin habe erstmals in der Anschlussbeschwerde die Enteignungsentschädigung beziffert und eine Kostenverlegung zu Lasten der Enteigneten beantragt. Im Beschwerdeverfahren könnten nicht mehr oder etwas anderes zugesprochen werden, als vorinstanzlich beantragt. Neue Rechtsbegehren seien im Beschwerdeverfahren unzulässig. Aus den genannten Gründen sei auf die Anschlussbeschwerde nicht einzutreten. In materieller Hinsicht bestreitet die Enteignete im Einzelnen die Ausführungen der Enteignerin in der Anschlussbeschwerde. Sie bekräftigt, dass keine Überentschädigung zu verzeichnen sei. Da sie nachvollziehbare Interessen verfolge, sei auch nicht von der Regel abzuweichen, dass die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sowie des Beschwerdeverfahrens von der Enteignerin zu tragen seien.

E.d Die Enteignerin erklärt am 1. Mai 2019, auf eine weitere Stellungnahme zu verzichten.

F.

Auf die weiteren Vorbringen und die sich in den Akten befindlichen Schriftstücke wird, soweit für den Entscheid relevant, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Das Bundesverwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1.

1.1 Aus prozessökonomischen Gründen können einzelne, rechtlich oder sachlich zusammenhängende Verfahren vereinigt werden (MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, Prozessieren vor dem Bundesverwaltungsgericht, 2. Aufl. 2013, Rz. 3.17 mit Hinweisen).

Dem Hauptverfahren A-742/2019 und dem Anschlussbeschwerdeverfahren A-978/2019 liegen dasselbe Anfechtungsobjekt zugrunde und es stellen sich gleiche oder ähnliche Rechtsfragen. Es rechtfertigt sich daher aus prozessökonomischen Gründen, die beiden Verfahren unter der erstgenannten Verfahrensnummer zu vereinigen.

1.2 Entscheide der Eidgenössischen Schätzungskommissionen unterliegen der Beschwerde an das Bundesverwaltungsgericht (Art. 77 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 20. Juni 1930 über die Enteignung [Enteignungsgesetz, EntG, SR 711]). Dieses ist demnach sachlich zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach dem Verwaltungsgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005 (VGG, SR 173.32), soweit das Enteignungsgesetz nichts anderes bestimmt (vgl. Art. 77 Abs. 2 EntG). Das VGG verweist in Art. 37 seinerseits ergänzend auf die Regeln des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021).

1.3 Nach Art. 78 Abs. 1 EntG sind insbesondere die Hauptparteien des Enteignungsverfahrens zur Beschwerde befugt. Gemäss Art. 48 Abs. 1 VwVG ist zur Beschwerde berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat, durch die angefochtene Verfügung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat.

Die Enteignete nahm als Hauptpartei am vorinstanzlichen Verfahren teil, drang jedoch mit ihrer Forderung nur teilweise durch. Sie ist somit sowohl formell als auch materiell beschwert und ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert.

1.4 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde der Enteigneten vom 11. Februar 2019 ist einzutreten (Art. 50 Abs. 1 und Art. 52 Abs. 1 VwVG).

2.

2.1 Die Enteignerin reichte am 25. Februar 2019 Anschlussbeschwerde ein.

2.2 Gemäss Art. 78 Abs. 2 EntG kann die Gegenpartei innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung von der Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht den Anschluss erklären und dabei selbständige Anträge stellen. Die Anschlussbeschwerde ermöglicht es derjenigen Partei, die selber

keine Beschwerde erhoben hat, sich den Anträgen des Hauptbeschwerdeführers nicht nur zu widersetzen, sondern eine Abänderung des angefochtenen Entscheids zu ihren Gunsten zu beantragen (vgl. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 2.103, HESS/WEIBEL, Das Enteignungsrecht des Bundes, Band I, 1986, Art. 78 Rz. 6; vgl. hierzu auch nachfolgend E. 15).

2.3 Die Beschwerde der Enteigneten richtet sich gegen die Höhe der Enteignungsentschädigung, womit es der Enteignerin offensteht, mit Anschlussbeschwerde die Herabsetzung der Entschädigung zu verlangen. Entgegen der Ansicht der Enteigneten sieht das Enteignungsrecht nicht vor, dass die Enteignerin die zu zahlende Entschädigung in ihrem Gesuch um Einleitung des Enteignungsverfahrens beziffern muss. Schon die Bezifferung der Entschädigungsforderung des Eigentümers nach Art. 36 Bst. a EntG ist eine blosser Formvorschrift, aber kein Gültigkeitserfordernis (vgl. BGE 102 1b 280 E. 1b; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 36 Rz. 7; je mit Hinweisen). Dies muss umso mehr für die Enteignerin gelten, zumal es ihr bei Einleitung des Enteignungsverfahrens an den erforderlichen Informationen fehlen dürfte, um die zu zahlende Entschädigung abzuschätzen. Die Enteignerin durfte daher ihr Rechtsbegehren erst anlässlich der Einreichung der Anschlussbeschwerde beziffern. Die Enteignerin ist Hauptpartei im Sinne von Art. 78 Abs. 1 EntG. Ihr kommt ein schützenswertes Interesse an der Anschlussbeschwerde zu, würde sich doch im Falle einer Gutheissung die Enteignungsentschädigung reduzieren. Das Rechtsbegehren 1 der Anschlussbeschwerde ist daher zulässig.

Ob des Weiteren auch auf die Rechtsgehren 2 und 3 der Anschlussbeschwerde einzutreten ist, welche die in der Hauptbeschwerde unangefochten gebliebenen Kosten- und Entschädigungsfolgen betreffen, kann – wie in E. 15 noch zu sehen sein wird – vorliegend offenbleiben.

2.4 Auf die frist- und formgerecht eingereichte Anschlussbeschwerde ist demnach – vorbehältlich der Ausführungen in E. 15 – einzutreten.

3.

Das Bundesverwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf Rechtsverletzungen – einschliesslich unrichtiger oder unvollständiger Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts und Rechtsfehler bei der Ausübung des Ermessens – sowie auf Angemessenheit hin (vgl. Art. 49 VwVG). Es hat aber seine angestammte Rolle als richterliche Behörde zu respektieren und nicht sein eigenes Ermessen anstelle desjenigen der Vor-

instanz zu setzen. Ein Ermessensspielraum der Vorinstanz ist zu respektieren (BGE 129 II 331 E. 3.2). Das Bundesverwaltungsgericht übt daher Zurückhaltung und greift in Gewichtigungsfragen nicht leichthin in den Spielraum der Vorinstanz ein, wenn sich diese durch besonderen Sachverstand auszeichnet und wenn sie über einen gewissen Handlungsspielraum verfügen muss. So ist der Vorinstanz insbesondere die Wahl zwischen mehreren angemessenen Lösungen zu überlassen (BGE 133 II 35 E. 3). Soweit es um die Beurteilung von ausgesprochenen Spezialfragen geht, in denen die Vorinstanz über ein besonderes Fachwissen verfügt, weicht es nicht ohne Not von deren Auffassung ab. Das Bundesverwaltungsgericht hebt einen Ermessensentscheid deshalb nur dann auf, wenn die Vorinstanz von dem ihr zustehenden Ermessen einen falschen Gebrauch gemacht hat, indem sie grundlos von in Rechtsprechung und Lehre anerkannten Grundsätzen abgewichen ist, sachfremde Gesichtspunkte berücksichtigt hat, rechtserhebliche Umstände unberücksichtigt liess oder sich das Ergebnis als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweist (vgl. zum Ganzen BGE 135 II 296 E. 4.4.3, 133 II 35 E. 3, 130 II 449 E. 4.1; BVGE 2010/19 E. 4.2; Urteil des BVGer A-6731/2014 vom 9. Januar 2017 E. 2; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., 2016, Rz. 442 ff., MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz 2.154 und 2.163). Im vorliegenden Fall bedeutet dies namentlich, dass das Bundesverwaltungsgericht überprüft, ob die Vorinstanz eine mögliche, rechtlich zulässige Lösung getroffen hat, sich bei der Wahl der Schätzungsmethode von nachvollziehbaren Überlegungen leiten liess, die erheblichen Argumente berücksichtigt hat und die gewählte Vorgehensweise zu einem sachgerechten Ergebnis führt. Hat die Vorinstanz ihr Ermessen bei der Ermittlung des Minderwertes korrekt ausgeübt, ist das Ergebnis weder zu korrigieren noch darf von der vorinstanzlichen Schätzungs- bzw. Berechnungsmethode abgewichen werden.

4.

4.1 Eine Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen (Art. 26 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [BV, SR 101] und Art. 16 EntG). Bei einer Enteignung soll der Enteignete keinen Verlust erleiden, aber auch keinen Gewinn erzielen; wirtschaftlich ist er gleich zu stellen wie ohne Enteignung (BGE 122 I 168 E. 4b, 93 I 554 E. 3; PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl. 2016, S. 647, HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 16 Rz. 4). Bei der Festsetzung der Entschädigung sind alle Nachteile zu berücksichtigen, die dem Enteigneten aus der Entziehung oder Beschränkung seiner

Rechte erwachsen. Zu vergüten sind nach Art. 19 EntG der volle Verkehrswert des enteigneten Rechts (Bst. a), bei Inanspruchnahme nur eines Teils eines Grundstücks auch der Betrag, um den der Verkehrswert des verbleibenden Teils sich vermindert (Bst. b; sog. Minderwert) sowie alle weiteren dem Enteigneten verursachten Nachteile, die sich nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge als Folge der Enteignung voraussehen lassen (Bst. c; sog. Inkonvenienzentschädigung). Bei einer Zwangsbelastung eines Grundstückes mit einem dinglichen Recht auf dem Weg der formellen Enteignung sind in Bezug auf die Entschädigungsbemessung die Grundsätze über die Teilenteignung anwendbar (Art. 19 Bst. b EntG). Die Berechnung des Schadens erfolgt nach der sog. Differenzmethode, indem der Verkehrswert des Grundstücks ohne die Last dem Verkehrswert des belasteten Grundstücks gegenübergestellt wird (vgl. zum Ganzen BGE 129 II 420 E. 3.1.1; Urteile des BGer 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 2 und 1C_356/2013 vom 5. März 2014 E. 2.1.1; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 173; je mit Hinweisen). Trotz der Aufgliederung in einzelne Komponenten bildet die Entschädigung grundsätzlich materiell und formell eine Einheit (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 13; vgl. BGE 105 Ib 327 E. 1; BVGE 2014/35 E. 2.3.2; HÄNNI, a.a.O., S. 649).

4.2 Der Verkehrswert entspricht dem Erlös, der für das enteignete Recht bei Veräusserung im freien Handel hätte erzielt werden können und hängt von den Erwartungen ab, die Kaufinteressenten hinsichtlich Art und Intensität der möglichen Nutzung hegen. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts sind alle Faktoren zu berücksichtigen, die im freien Handel nach der Erfahrung des täglichen Lebens geeignet sind, den Preis des Grundstücks zu beeinflussen, seien sie rechtlicher oder tatsächlicher, allgemeiner oder besonderer, das heisst spezifisch auf das zu beurteilende Objekt bezogener Natur (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 50 ff. mit Hinweisen). Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird auch von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Die Möglichkeit einer besseren Verwendung ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes daher zu berücksichtigen, wenn sie am Stichtag bereits bestanden hat oder, ohne die Enteignung, in nächster Zukunft mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten gewesen wäre; bloss theoretische Möglichkeiten oder vage Aussichten auf eine zukünftige günstigere Nutzung genügen demgegenüber nicht (vgl. BGE 134 II 176 E. 11.4, 134 II 49 E. 13.3; Urteile des BVGer A-957/2016 vom 14. Dezember 2016 E. 6.1 und A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 9.3.4; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 56 ff. und Art. 20 Rz. 1; vgl. auch Art. 20 Abs. 1 EntG).

4.3 Zur Ermittlung des relevanten Verkehrswertes stehen verschiedene Methoden zur Verfügung. Der zu entschädigende Verkehrswert ist primär anhand von Vergleichspreisen festzulegen (statistische Methode oder Vergleichsmethode). Was eine unbestimmte Vielzahl von Kaufinteressenten auf dem freien Markt für das enteignete Grundstück bezahlt hätte, lässt sich am zuverlässigsten aufgrund der tatsächlich gehandelten Preise für vergleichbare Liegenschaften ermitteln. Allerdings führt diese Methode nur zu richtigen Resultaten, wenn Vergleichspreise in genügender Zahl für Objekte ähnlicher Beschaffenheit zur Verfügung stehen. An diese Voraussetzung dürfen jedoch nicht zu hohe Anforderungen gestellt werden. So erfordert die Vergleichbarkeit nicht, dass in Bezug auf Lage, Grösse, Erschliessungsgrad und Ausnutzungsmöglichkeit praktisch Identität besteht. Unterschieden der Vergleichsgrundstücke kann durch Preiszuschläge oder -abzüge Rechnung getragen werden. Auch braucht das Vergleichsgrundstück nicht im selben Quartier zu liegen, sofern es hinsichtlich Lage, Umgebung, Ausnutzungsmöglichkeit usw. dem Schätzungsobjekt ähnlich ist. In der Regel lässt sich selbst aus vereinzelt Vergleichspreisen auf das allgemeine Preisniveau schliessen. Sind nur wenige Kaufpreise bekannt, müssen diese besonders sorgfältig untersucht und können sie nur zur Entschädigungsbestimmung verwendet werden, wenn dem Vertragsabschluss nicht – wie etwa bei Verkäufen unter Verwandten sowie bei Arrondierungs- und ausgesprochenen Spekulationskäufen – unübliche Verhältnisse zugrunde liegen. Nur wenn überhaupt keine Vergleichspreise vorhanden sind, dürfen sich die Schätzungsbehörden auf die ausschliessliche Anwendung von Methoden beschränken, die – wie die Lageklassenmethode oder die Methode der Rückwärtsrechnung – auf blosse Hypothesen abstellen, auf heute nicht mehr durchwegs geltenden Rentabilitätsüberlegungen beruhen und bei denen das Ergebnis selbst durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann (vgl. BGE 122 I 168 E. 3a, 115 Ib 408 E. 2c, 114 Ib 286 E. 7, 102 Ib 353 E. 2; Urteil des BGer 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 3.4; HÄNNI, a.a.O., S. 660, HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 95; je mit Hinweisen).

5.

Ein Teil der streitbetroffenen Parzelle wird von der bestehenden Hochspannungsfreileitung überspannt. Mit Durchleitungsvertrag vom 15. März 1972 konnten die für die Errichtung und Betrieb der Leitung erforderlichen Durchleitungsrechte unter Ausrichtung einer Entschädigung von Fr. 100.- freihändig erworben werden. Der Vertrag sieht vor, dass die Entschädigung für die Durchleitungsrechte nach 50 Jahren und bei Fortbestand der Leitung neu zu bestimmen ist. Diese Frist ist gegenwärtig noch nicht abgelaufen. Auf

die sofortige Errichtung einer dienstbarkeitsrechtlichen Baubeschränkung wurde verzichtet und stattdessen in Art. 6 die folgende Klausel aufgenommen: "Sollte eine spätere Überbauung oder sonstige veränderte Benützungswiese der belasteten Grundstücke durch die Leitung verunmöglicht oder wesentlich erschwert werden, so werden sich die Werke mit dem Grundeigentümer neu verständigen, oder falls das nicht möglich ist, den dem Grundeigentümer daraus erwachsenen Schaden durch ein Expropriationsverfahren festsetzen lassen." Der Durchleitungsvertrag verpflichtet den damaligen Grundeigentümer sowie die Nachbesitzer. Nach der Umzonung von der Landwirtschafts- in die Bauzone im Jahr 1977 und aufgrund des konkreten Bauvorhabens der Enteigneten, die das Grundstück im Jahr 2014 gekauft hat, sah sich die Enteignerin veranlasst, das Enteignungsverfahren einzuleiten. Mit Entscheid der Vorinstanz vom 15. Januar 2019 wurde dem Enteignungsgesuch stattgegeben und die Parzelle dienstbarkeitsrechtlich mit einer Baubeschränkung unter Bezugnahme auf die Sicherheitsabstände gemäss Elektrizitätsgesetzgebung belastet. Die auf dem Enteignungsweg errichtete Eigentumsbeschränkung ist vorliegend unangefochten geblieben. Zwischen den Parteien ist indes strittig geblieben, wie die Enteignungsentschädigung zu bemessen ist. Auf die Haupt- sowie auf die Anschlussbeschwerde ist nachfolgend im Einzelnen einzugehen.

6.

6.1 In der Hauptbeschwerde macht die Enteignete im Wesentlichen geltend, mangels vorhandener Vergleichsobjekte sei nicht die Vergleichsmethode, sondern die Methode der Rückwärtsrechnung oder auch die Lageklassenmethode anzuwenden. Bei Anwendung dieser Methoden belaufe sich die Entschädigungssumme auf Fr. 1'547'098.20.

6.2 Wenn sich Vergleichspreise ermitteln lassen, ist gemäss der dargelegten Rechtsprechung der Vergleichsmethode Vorrang einzuräumen. Auch im vorliegenden Fall eines unüberbauten Grundstücks ist die Methode der Rückwärtsrechnung oder auch die Lageklassenmethode praxisgemäss nur subsidiär anzuwenden (vgl. SVKG - Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstücksbewertungsexperten [Hrsg.], Das Schweizerische Schätzerhandbuch, 5. Aufl., 2019, S. 282, HÄNNI, a.a.O., S. 660 f., je mit Hinweisen). Die Vorinstanz reichte im Beschwerdeverfahren eine Liste ein, die die Preise von acht Baulandparzellen im Umkreis von 20 km um B. _____ erfasst. Von der Enteigneten wird anlässlich der Schlussbemerkungen nicht substantiiert geltend gemacht, dass die Vergleichsobjekte, die von

der fachkundigen Vorinstanz nachträglich ermittelt wurden, sich von der streitbetroffenen Parzelle wesentlich unterscheiden würden. Anhaltspunkte, die auf eine fehlende Vergleichbarkeit schliessen lassen könnten, sind denn auch keine ersichtlich. In B. _____ selbst sind zwar keine Vergleichspreise für Bauland zu finden. Besonders in ländlich geprägten Gebieten ist jedoch nicht zwingend vorauszusetzen, dass die Vergleichsfälle in der gleichen Gemeinde liegen (Urteil des BGer 1C_473/2017 vom 3. Oktober 2018 E. 3.4; HÄNNI, a.a.O., S. 660; je mit Hinweisen; abweichend HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 84 und 112). Es ist daher mit der Vorinstanz im Ergebnis einig zu gehen, dass vorliegend genügend geeignete Vergleichsfälle verfügbar sind, die die Anwendung der verlässlicheren Vergleichsmethode erlauben. Demnach besteht kein Anlass, auf die von der Enteigneten beantragte Methode der Rückwärtsrechnung oder auch die Lageklassenmethode zurückzugreifen. Ihr Hauptbegehren ist daher als unbegründet abzuweisen.

7.

7.1 Des Weiteren rügt die Enteignete, die Entschädigung sei aufgrund des Kaufpreises, zu dem sie das Grundstück erworben habe, tiefer festgesetzt worden, was die Eigentumsgarantie von Art. 26 BV und das Willkürverbot verletze.

7.2 Aus dem angefochtenen Entscheid selbst ergibt sich, dass die Vorinstanz die Entschädigung nicht nach dem Kaufpreis von Fr. 95'000.- bemessen hat, zu dem die Enteignete das Grundstück im Jahr 2014 erworben hat. Auf den Kaufpreis wird im Entscheid nur ergänzend Bezug genommen, um zu unterstreichen, dass nach Ansicht der Vorinstanz die Entschädigung eher grosszügig bemessen wurde und die weitergehenden Forderungen der Enteigneten nicht gerechtfertigt sind. In der Vernehmlassung begründet die Vorinstanz, wegen Art. 6 des Durchleitungsvertrages habe sie bei ihrer Schätzung nicht auf den Kaufpreis abgestellt und stattdessen die Vergleichsmethode angewendet. Die vorinstanzliche Entschädigungsbemessung beruht somit nicht auf dem Kaufpreis, weshalb sich die Rüge der Enteigneten als unbegründet erweist.

8.

8.1 Schliesslich stellt sich die Enteignete eventualiter auf den Standpunkt, selbst wenn die Vergleichsmethode anzuwenden wäre, sei der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks auf Fr. 450.-/m² festzusetzen und die

Entschädigung auf insgesamt Fr. 762'348.20 zu erhöhen. Infolge der Hochspannungsleitung könne sie das geplante Mehrfamilienhaus mit Tankstelle nicht realisieren. Wenn sie ihr Bauprojekt reduzieren müsse, führe das zu geringeren Mietzinseinnahmen. Ausserdem würden Mehrkosten für das Bauen ohne Kran und bauliche Schutzmassnahmen anfallen. Die zugesprochene Entschädigung decke somit den ihr erwachsenen Schaden bei Weitem nicht, womit ein Verstoss gegen Art. 26 BV und Art. 16 EntG zu rügen sei. Subeventualiter sei die Sache zur Bemessung der Entschädigung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

8.2 Wie die nachträglichen Erhebungen der Vorinstanz zeigen, bewegen sich die Vergleichspreise für Bauland zwischen Fr. 100.-/m² (Mischzone) und Fr. 275.-/m² (Dorfzone). Der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks ist mit Fr. 250.-/m² somit eher an der oberen Grenze angesetzt, liegt aber noch nicht ausserhalb des Bereichs des Schätzungsermessens der Vorinstanz. Der von der Enteigneten vertretene Standpunkt, der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks sei auf Fr. 450.-/m² zu erhöhen, vermag aus den folgenden Gründen nicht zu überzeugen:

Der von der Gemeinde B. _____ angegebene Preis für Bauland von Fr. 250.-/m², auf den sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zunächst stützt, bezieht sich auf Gewerbegebiet. Das Grundstück der Enteigneten liegt in der Wohn- und Gewerbezone. Aus den nun erhobenen Vergleichspreisen ergibt sich, dass auch Bauparzellen in dieser Zone den geltend gemachten Verkehrswert von Fr. 450.-/m² bei Weitem nicht erreichen. Ferner ist unbestritten, dass in der Gemeinde B. _____ derzeit kein weiteres Bauland verfügbar ist. Entgegen der Ansicht der Enteigneten lässt sich auch daraus noch nicht auf einen wesentlich höheren Verkehrswert schliessen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass potentielle Kaufinteressenten ihre Suche nach einer geeigneten Bauparzelle üblicherweise nicht auf eine einzelne Gemeinde beschränken, sondern zumindest auch die nähere Umgebung in ihre Kaufüberlegungen miteinbeziehen. Wie gezeigt, lassen sich im Umkreis von 20 km verschiedene vergleichbare Bauparzellen schon ab einem Preis von Fr. 100.-/m² finden. Dass die Parzelle der Enteigneten aufgrund ihrer Lage oder Beschaffenheit Besonderheiten aufweisen würde, die einen Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks von Fr. 450.-/m² rechtfertigen könnten, ergibt sich nicht aus den Akten und wird auch nicht substantiiert geltend gemacht. Im Gegenteil, der teils asymmetrische Grundriss der Bauparzelle könnte eher als Nachteil angesehen werden. Es sind somit keine Anhaltspunkte erkennbar, die darauf schliessen lassen, dass die vorinstanzliche Schätzung des unbelasteten Grundstücks

von Fr. 250.-/m² zu tief bemessen sein könnte. Soweit die Enteignete diesbezüglich eine fehlerhafte Sachverhaltserhebung rügt, erweist sich ihr Einwand im Ergebnis als unbegründet.

8.3 Angesichts der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten der Parzelle erscheint es sachgerecht, dass die Vorinstanz den zu entschädigenden Minderwert auf Fr. 150.-/m² resp. Fr. 100.-/m² geschätzt hat. Den Teil der Parzelle, der innerhalb des Leitungsbereichs liegt, kann die Enteignete noch als Lager-, Parkplatz- oder auch als Grünfläche im Sinne des kommunalen Baureglements nutzen. Eine bauliche Nutzung dieses Teils kommt indes nur noch im Rahmen einer Ausnahmegewilligung des ESTI in Frage (vgl. Art. 38 Abs. 5 der Leitungsverordnung vom 30. März 1994 [LeV, SR 734.31]). Auf dem übrigen Teil der Parzelle bleibt weiterhin eine sinnvolle, wenn auch eingeschränkte bauliche Nutzung möglich.

Was die Bauabsichten der Enteigneten betrifft, ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich eine mögliche bessere Nutzung des Baulandes schon im vorliegenden Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks von Fr. 250.-/m² niederschlägt. Wie eingangs aufgezeigt, wird der Verkehrswert einer Liegenschaft auch von den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten beeinflusst. Soweit die Enteignete weitergehende Forderungen geltend macht, halten diese einer Prüfung nicht stand. Ihr vorgelegtes Projekt eines neu zu errichtenden Mehrfamilienhauses mit Tankstelle für Benzin, Diesel und Gas sowie Verkaufsfläche ist bloss als vage Aussicht einer besseren Nutzung zu qualifizieren, was gemäss der dargelegten Rechtslage nicht zu entschädigen ist. Von der Enteignerin wird überzeugend aufgezeigt, dass die Bewilligungsfähigkeit des Projekts schon aufgrund der kommunalen Bauvorschriften nicht als gesichert angesehen werden kann. Die baurechtlich begründeten Einwände werden denn auch im Schriftenwechsel nicht substantiiert widerlegt. Es versteht sich von selbst, dass die von der Enteigneten angeführten Vorteile des Projekts für die Gemeinde nicht genügen, um die Bewilligungsfähigkeit zu bejahen. Der Vorinstanz und der Enteignerin ist zudem zuzustimmen, dass die projektierte Tankstelle mit Verkaufsfläche angesichts der örtlichen Gegebenheiten wohl kaum rentabel betrieben werden kann. Die fehlende Standorteignung ergibt sich vor allem aus der einspurigen Zufahrtsstrasse sowie der Entfernung zum Dorfkern wie auch zur Hauptverkehrsachse. Das eher geringe Verkehrsaufkommen auf der (...)strasse, welche gemäss Vorinstanz grundsätzlich nur der Erschliessung von B. _____ dient, spricht ebenfalls gegen das Projekt (vgl. Karte Übergeordnetes Strassennetz, abrufbar unter www.be.ch > geo-por-

tal, besucht am 11. Februar 2020). Die Enteignete beruft sich zwar in diesem Zusammenhang auf den nahe gelegenen Betrieb der C. _____ GmbH. Dieser Betrieb bietet indes andere Leistungen an und ist zudem verkehrstechnisch etwas günstiger positioniert. Er kann deshalb nicht als Beleg für die Rentabilität des vorliegenden Projekts dienen. Mit den Mietzinseinnahmen für die Tankstelle, wie sie von der Enteigneten veranschlagt werden, ist demnach nicht zu rechnen. Ähnliches hat auch für die übrigen von der Enteigneten erwarteten Mietzinseinnahmen zu gelten. Allein schon die Emissionen, die mit dem Betrieb einer Tankstelle verbunden sind, lassen den Schluss zu, dass die Vermietbarkeit der Wohnungen im selben Gebäude im vorgesehenen Preissegment unrealistisch bleibt. Ferner erscheinen die von der Enteigneten kalkulierten Mehrkosten von Fr. 484'792.20 für das Bauen ohne Kran sowie bauliche Schutzmassnahmen (u.a. Massivbauweise, Brandschutzmassnahmen) gleichfalls als überhöht, soweit diese Aufwendungen überhaupt von Art. 19 EntG erfasst werden. Zu einer allfälligen Inkonvenienzentschädigung nach Art. 19 Bst. c EntG äussert sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid nicht eigens. Bei der vorliegenden Sachlage kann jedoch davon ausgegangen werden, dass diese beim Minderwert bereits mitberücksichtigt wurde (vgl. in diesem Sinne auch BGE 122 I 168 E. 4c). Die Enteignete wird damit in Übereinstimmung mit Art. 26 BV und Art. 16 EntG voll entschädigt. Die Rüge der Enteigneten, die Enteignung habe für sie nicht abgegoldene wirtschaftliche Nachteile zur Folge, ist daher als unbegründet zu erachten.

9.

Im Übrigen sind sich die Verfahrensbeteiligten einig und es ergibt sich auch klar aus den Akten, dass die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid für die Enteignungsentschädigung mit einer Grundstückgrösse des bebaubaren Teils von 438 m² statt der tatsächlichen Grösse von 483 m² gerechnet hat. Wäre die Summe der beiden Teilgrundstücke von 438 m² + 379 m² gezogen worden, wäre die Abweichung zur Gesamtgrösse des Grundstücks von 862 m² zu bemerken gewesen. Das Versehen ist im Beschwerdeverfahren zu korrigieren und die Hauptbeschwerde in diesem Punkt gutzuheissen. Die Entschädigung ist folglich auf Fr. 105'150.- (Fr. 150.- x 379 m² + Fr. 100.- x 483 m²) festzusetzen.

10.

Zusammenfassend ist somit im Hinblick auf die Hauptbeschwerde festzuhalten, dass genügend Vergleichspreise vorhanden sind, um die Vergleichsmethode anzuwenden. Für die von der Enteigneten befürwortete

Methode der Rückwärtsrechnung oder auch die Lageklassenmethode besteht kein Raum. Ihr Rechtsbegehren 2 ist daher abzuweisen. Die nachträglich erhobenen Vergleichspreise sprechen gegen einen höheren Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks. Angesichts der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten erweist sich auch der von der Vorinstanz geschätzte Minderwert des Grundstücks im Ergebnis als sachgerecht. Die Rechtsbegehren 1, 3 und 4 sind in diesem Umfang ebenfalls abzuweisen. Gutzuheissen ist die Hauptbeschwerde allerdings insoweit, als die Vorinstanz teils mit einer falschen Grundstückgrösse gerechnet hat. Die so korrigierte Entschädigung beläuft sich auf Fr. 105'150.-.

Bei dieser Aktenlage ist der Sachverhalt genügend abgeklärt, zumal die nachträglich erhobenen Vergleichspreise die vorinstanzliche Schätzung bestätigt haben. Es besteht kein Bedarf für die Einholung eines gerichtlichen Gutachtens oder auch für die Durchführung eines Augenscheins. Die Anträge der Enteigneten sind in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.3, 134 I 140 E. 5.3; vgl. MOSER/BEUSCH/KNEUBÜHLER, a.a.O., Rz. 3.144; je mit Hinweisen).

11.

11.1 In der Anschlussbeschwerde rügt die Enteignerin, es sei bei der Anwendung der Differenzmethode zu beachten, dass die Parzelle schon mit Durchleitungsrechten belastet sei. Zu entschädigen sei nur den infolge der Baubeschränkung zusätzlich eingetretene Minderwert.

11.2 Entgegen der Ansicht der Enteignerin ist vorliegend im Rahmen der Differenzmethode keine Unterscheidung zu treffen zwischen dem Minderwert, der schon aufgrund der Durchleitungsrechte zu verzeichnen ist, und dem Minderwert, der mit der Baubeschränkung zusätzlich hinzugekommen ist. Der Durchleitungsvertrag regelt in Art. 6 eigens den hier eingetretenen Fall einer späteren Überbauung oder geänderten Benützungsweise des belasteten Grundstücks. Der Wortlaut von Art. 6 ist relativ offen formuliert. Die Vertragsbestimmung darf so verstanden werden, dass auch der enteignungsrechtliche Schaden, der dem Grundeigentümer bei einer späteren Überbauung aus den Durchleitungsrechten selbst erwächst, davon miterfasst wird (Grundsatz der Vertragsauslegung nach dem Vertrauensprinzip; vgl. Urteil des BGer 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 4.3 mit Hinweisen). Eine Überentschädigung hat dies nicht zur Folge. Die für die Durchleitungsrechte ausgerichtete Entschädigung von Fr. 100.-, welche wohl nach dem

damals üblichen Satz für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke berechnet wurde, fällt angesichts ihrer Höhe nicht massgebend ins Gewicht. Der Klarheit halber sei jedoch beigefügt, dass bei einer allfälligen Neufestung der Entschädigung für die Durchleitungsrechte, wie es der Durchleitungsvertrag nach Ablauf von 50 Jahren vorsieht, darauf zu achten sein wird, eine Überentschädigung zu vermeiden. Die Frage der Anrechenbarkeit der vorliegenden Entschädigung wird sich dann stellen. Gemäss den vorstehenden Ausführungen kann für das vorliegende Beschwerdeverfahren der Kritik der Enteignerin, die Vorinstanz habe die Differenzmethode falsch angewendet, nicht gefolgt werden.

12.

12.1 Ferner macht die Enteignerin geltend, es sei eine überhöhte Entschädigung zugesprochen worden, da im angefochtenen Entscheid der konkrete Kaufpreis unberücksichtigt geblieben sei.

12.2 Die Enteignete hat die Parzelle im Jahr 2014 zu einem Kaufpreis von Fr. 95'000.- (Fr. 110.-/m²) erworben. Gemäss Kaufvertrag ist die Überbaubarkeit des Objekts wegen der Hochspannungsleitung eingeschränkt und die Käuferin tritt in die daraus fliessende Verpflichtung ein. Dem Kaufvertrag lässt sich unter dem Titel Schenkungssteuer entnehmen, dass deshalb der Kaufpreis unter dem amtlichen Wert liegt. Allein der Umstand, dass die Enteignete die Parzelle zum genannten Preis erwerben konnte, führt indes noch nicht zu einer ganz oder teilweisen Guttheissung der Anschlussbeschwerde. Dies auf folgenden Gründen:

Der Verkehrswert ermittelt sich grundsätzlich nicht nach den konkreten Anlagekosten des Enteigneten (HÄNNI, a.a.O., S. 651, HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 19 Rz. 64; vgl. auch BGE 92 I 475). Wie gesehen, lässt sich der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks anhand von Vergleichspreisen verlässlich ermitteln und der vorinstanzliche geschätzte Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks von Fr. 250.-/m² ist im Ergebnis nicht zu beanstanden. Demgegenüber erscheint es nicht sachgerecht, den konkreten Kaufpreis von Fr. 110.-/m² als Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks einzusetzen. Denn dieser Preis entspricht gerade nicht demjenigen eines unbelasteten Grundstücks, sondern darin sind gemäss Kaufvertrag die Rechte und Pflichten mitberücksichtigt, die sich aus der Hochspannungsleitung resp. dem Durchleitungsvertrag ergeben. Entgegen der Ansicht der Enteignerin wird die Enteignete nicht durch eine falsche Entschädigungs-

bemessung wirtschaftlich bessergestellt. Der durch die Enteignung entstandene Schaden ist beim Grundstück unabhängig von dem beim Kauf vereinbarten Kaufpreis eingetreten. Sollte die Enteignete aus dem Grundstückserwerb einen Gewinn erzielen, ergäbe sich dieser erst aus dem Zusammentreffen von enteignungsrechtlichen Ansprüchen und der Modalitäten des Kaufvertrages. Auch soweit die Enteignerin mit ihrem Vorbringen sinngemäss geltend macht, der Fortbestand der Leitung sei im Kaufpreis berücksichtigt und deshalb "eingepreist" worden, dringt sie nicht durch. Ob ein Entschädigungsanspruch zum Kaufzeitpunkt bei der Preisbildung berücksichtigt wurde oder nicht, spielt im vorliegenden Zusammenhang gemäss Rechtsprechung keine Rolle (vgl. Urteil des BGer 1C_163/2017 vom 18. Juli 2017 E. 5 mit Verweis auf das Urteil des BVGer A-3273/2016 vom 7. Februar 2017 E. 8.3.2). Dass das Verhalten der Enteigneten geradezu als rechtsmissbräuchlich im Sinne von Art. 25 EntG zu qualifizieren wäre, was den Ausschluss der Entschädigung zur Folge hätte, wird zu Recht auch von der Enteignerin nicht vorgebracht. Der konkrete Kaufpreis kann daher im hier zu beurteilenden Fall weder als eigentlicher Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks noch als Obergrenze oder als Herabsetzungsgrund für die Entschädigung herangezogen werden. Die mit Blick auf den Kaufpreis erhobenen Rügen der Enteignerin erweisen sich insgesamt als unbegründet.

13.

13.1 Schliesslich macht die Enteignerin in ihrer Anschlussbeschwerde geltend, für den Teil des Grundstücks, der im unmittelbaren Leitungsbereich liege, betrage der korrekte Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks Fr. 110.-/m² und der Minderwert Fr. 70.-/m². Der übrige Teil des Grundstücks sei weiterhin baulich nutzbar und erleide keine Einschränkungen. Die Entschädigung sei daher auf Fr. 26'530.- (Fr. 70.- x 379 m²) festzusetzen. Eventualiter sei die Entschädigung angemessen zu reduzieren.

13.2 Wie erkannt, ist der Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks von Fr. 250.-/m² zwar im Hinblick auf vergleichbare Objekte eher hoch angesetzt, liegt aber noch im Bereich des Schätzungsermessens der Vorinstanz. Dies gilt gemäss den vorangegangenen Erwägungen ungeachtet der bestehenden Durchleitungsrechte und des konkreten Kaufpreises. Dass die Parzelle der Enteigneten aufgrund der Lage oder Beschaffenheit anderweitige besondere Nachteile aufweisen würde, die den Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks schmälern könnten, ergibt sich nicht aus

den Akten und wird in der Anschlussbeschwerde auch nicht geltend gemacht. Für die von der Enteignerin beantragte Herabsetzung des Verkehrswerts des unbelasteten Grundstücks auf Fr. 110.-/m² besteht daher kein Grund.

13.3 Infolge der Baubeschränkung kann derjenige Teil des Grundstücks, über den die Hochspannungsleitung führt, wie vorne erwähnt noch als Lager-, Parkplatz- oder auch als Grünfläche im Sinne des kommunalen Baureglements genutzt werden. Eine bauliche Nutzung im Leitungsbereich ist nur noch dann erlaubt, wenn das ESTI eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 38 Abs. 5 LeV erteilt. Im Vergleich zu einer zonenkonformen Baunutzung sind die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten damit substantiell eingeschränkt. Es erscheint angemessen, dass die Vorinstanz den Minderwert dieses Teils des Grundstücks auf Fr. 150.-/m² festgesetzt hat. Soweit die Enteignerin geltend macht, eine Entschädigung sei für den übrigen Teil des Grundstücks nicht zuzusprechen, ist auf den Gesetzeswortlaut von Art. 19 Bst. b EntG zu verweisen. Die Bestimmung sieht vor, dass der Minderwert des verbleibenden Teils ebenfalls zu vergüten ist. Auch wenn der übrige Teil des Grundstücks weiterhin sogar baulich sinnvoll genutzt werden kann, so hat die Vorinstanz doch zutreffend erkannt, dass die unmittelbare Nähe zur Hochspannungsleitung die Nutzungsmöglichkeiten in Art und Umfang spürbar beschränken. So dürfte namentlich die Vermietung von Wohnungen im gehobenen Preissegment als realistische Nutzungsmöglichkeit wegfallen. Bei einer Überbauung bliebe für eine Gartenanlage wohl nur die Fläche direkt unter der Hochspannungsleitung übrig. Es ist ohne Weiteres einsichtig, dass derartige Einschränkungen den Verkehrswert des übrigen Teils beeinträchtigen. Für den eingetretenen Minderwert besteht ein Entschädigungsanspruch. Der diesbezüglich geschätzte Minderwert von Fr. 100.-/m² erscheint angesichts der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten ebenfalls als angemessen. Da die Entschädigungsbemessung somit im Ergebnis sachlich begründet ist, braucht an dieser Stelle nicht mehr geklärt zu werden, unter welchen Voraussetzungen die Vorinstanz in ihrem Entscheid auf ein Vergleichsangebot der Enteignerin abstellen darf. Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen dringt die Enteignerin mit ihrem Haupt- wie auch mit ihrem Eventualbegehren auf angemessene Herabsetzung der Entschädigung nicht durch.

14.

Zum Rechtsbegehren 1 der Anschlussbeschwerde ist somit zusammenfassend festzuhalten, dass vorliegend weder die bestehenden Durchleitungs-

rechte noch der konkret bezahlte Kaufpreis zu einer Herabsetzung des enteignungsrechtlichen Entschädigungsanspruchs führen. Die Höhe der zugesprochenen Entschädigung, welche den Minderwert des von der Baubeschränkung betroffenen Teils wie auch den Minderwert des verbleibenden Teils des Grundstücks vergütet, ist unter Berücksichtigung des Schätzungsermessens der Vorinstanz im Ergebnis nicht zu beanstanden. Das Rechtsbegehren 1 der Anschlussbeschwerde ist deshalb abzuweisen.

Abschliessend bleibt auf die Rechtsbegehren 2 und 3 der Anschlussbeschwerde näher einzugehen, welche die mit der Hauptbeschwerde unangefochten gebliebenen vorinstanzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen betreffen.

15.

15.1 Die Enteignerin begründet ihre Rechtsbegehren 2 und 3 der Anschlussbeschwerde im Wesentlichen damit, die von der Enteigneten gestellten Forderungen seien als offensichtlich übersetzt sowie missbräuchlich zu erachten. Die Enteignete habe deshalb die vorinstanzlichen Verfahrenskosten zu tragen und ihr eine pauschale Parteientschädigung zu entrichten. Eine Parteientschädigung stehe der Enteigneten nicht zu. Eventualiter seien die Verfahrens- und Parteikosten so zu verlegen, dass die Enteignete zumindest einen Teil davon zu übernehmen habe.

15.2

15.2.1 Mit der vorliegenden Anschlussbeschwerde wird zusätzlich die Kosten- und Entschädigungsregelung des vorinstanzlichen Verfahrens angefochten, während sich die Hauptbeschwerde ausschliesslich gegen die eigentliche Enteignungsentschädigung richtet. Es stellt sich daher die Frage, ob diesbezüglich auf die Anschlussbeschwerde einzutreten ist.

15.2.2 Gemäss Art. 78 Abs. 2 EntG kann die Gegenpartei innert zehn Tagen nach Empfang der Mitteilung von der Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht den Anschluss erklären und dabei selbständige Anträge stellen. Diese Anschlussbeschwerde ist der zivilprozessualen Anschlussberufung nachgebildet. Sie ermöglicht es derjenigen Partei, die selber keine Beschwerde erhoben hat, sich den Anträgen des Hauptbeschwerdeführers nicht nur zu widersetzen, sondern eine Abänderung des angefochtenen Entscheids zu ihren Gunsten zu beantragen (vgl. vorstehend E. 2.2).

Die Rechtsprechung hat sich bereits verschiedentlich mit der Frage befasst, welche Rechtsbegehren im Rahmen der Anschlussbeschwerde zulässig sind:

Solange noch das Bundesgesetz über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (BS 3 531 mit div. Änderungen) in Kraft war, d.h. bis zum 31. Dezember 2006, waren Entscheide in Zivilsachen grundsätzlich mit "Berufung" beim Bundesgericht anzufechten, wobei der Berufungsbeklagte den Anschluss erklären konnte. Diese Anschlussberufung war nicht auf die vom Hauptberufungskläger angefochtenen Punkte beschränkt, sondern konnte sich gegen den ganzen angefochtenen Entscheid richten, soweit der Anschlussberufungskläger durch diesen beschwert war (vgl. JEAN-FRANÇOIS POUURET, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, Volume II, 1990, Art. 59/61 Ziff. 2.3).

Was nun die enteignungsrechtliche Anschlussbeschwerde nach Art. 78 Abs. 2 EntG betrifft, weicht das Bundesgericht in einem Fall von dieser Betrachtungsweise ab, und zwar, wenn der Entscheid der Schätzungskommission mehrere Grundstücke des gleichen Enteigneten betrifft, die keine wirtschaftliche Einheit bilden: Bezieht sich hier die Hauptbeschwerde nur auf die für ein bestimmtes Grundstück zugesprochene Entschädigung, so kann der Beschwerdegegner mit der Anschlussbeschwerde nicht auch noch die Überprüfung der für die anderen Grundstücke zugesprochenen Entschädigung verlangen (BGE 97 I 766 E. 4; vgl. auch BGE 101 Ib 217 E. 3). HESS und WEIBEL leiten aus dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung ab, die Anschlussbeschwerde beschränke sich "auf den Gegenstand der Hauptbeschwerde" (HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 78 Rz. 9 f.; vgl. KÖLZ/HÄNER/BERTSCHI, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 3. Aufl. 2013, Rz. 1951, ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, 2001, Rz. 1313; vgl. zum Ganzen BVGE 2014/35 E. 2.2; Urteile des BVGer A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 2.3, A-2551/2012 vom 1. April 2014 E. 2.3 und A-4836/2012 vom 13. März 2014 E. 2.3; je mit Hinweisen).

15.2.3 Richtet sich die Hauptbeschwerde bloss gegen die Höhe der Parteientschädigung, ist es der Gegenpartei nicht zuzugestehen, in der Anschlussbeschwerde auch noch die eigentliche Enteignungsentschädigung anzufechten. Es kann hier – genauso wie im Fall mehrerer, unter sich wirtschaftlich unabhängiger Grundstücke (BGE 97 I 766) – nicht angehen, den Verfahrensgegenstand auf eine Enteignungsentschädigung zu erweitern, die in der Hauptbeschwerde gar nicht beanstandet wurde (vgl. in diesem

Sinne auch Urteil des BVGer A-8536/2010 vom 14. November 2013 E. 7.1.5; vgl. Urteile des BVGer A-2447/2016 vom 29. November 2016 E. 3.4 und A-2153/2012 vom 1. April 2014 E. 2.4 mit Hinweisen).

Richtet sich die Hauptbeschwerde hingegen – wie im vorliegenden Fall – gegen die Enteignungsentschädigung, ist es gemäss bisheriger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts der Gegenpartei, die selbst keine Beschwerde erhoben hat, zuzugestehen, in der Anschlussbeschwerde auch noch die Höhe der Parteientschädigung anzufechten. Denn grundsätzlich soll sich die Anschlussbeschwerde gegen den ganzen angefochtenen Entscheid richten können. Die Höhe der Parteientschädigung – als Punkt, der in der Regel von vergleichsweise untergeordneter Bedeutung ist – muss daher ebenfalls angefochten werden können (Urteil des BVGer A-4836/2012 vom 13. März 2014 E. 2.4; vgl. Urteile des BVGer A-2450/2016 vom 29. November 2016 E. 2.4, A-3465/2015 vom 15. September 2016 E. 2.1 und A-2551/2012 vom 1. April 2014 E. 2.4). Ob an dieser letzteren Rechtsprechung tatsächlich festgehalten werden kann oder ob vielmehr die mit BGE 97 I 766 begründete Rechtsprechung auch für die Anfechtung der Kostenfolgen einschlägig wäre, kann vorliegend letztlich offenbleiben. Denn die nachfolgenden Erwägungen zeigen, dass die Rechtsbegehren 2 und 3 der Anschlussbeschwerde sich ohnehin als unbegründet erweisen.

Da es im Ergebnis offenbleiben kann, ob in diesem Punkt auf die Anschlussbeschwerde einzutreten ist, erübrigt es sich, auf die von der Enteigneten vorgebrachten formellen Einwendungen näher einzugehen.

15.3

15.3.1 Nach Art. 114 Abs. 1 EntG trägt der Enteigner die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten. Bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offensichtlich übersetzten Forderungen können die Verfahrenskosten ganz oder teilweise der Enteigneten auferlegt werden (Art. 114 Abs. 2 EntG). Der Enteigner hat sodann für die notwendigen aussergerichtlichen Kosten des Enteigneten im Einsprache-, im Einigungs- und im Schätzungsverfahren eine angemessene Entschädigung zu leisten (Art. 115 Abs. 1 EntG). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder grösstenteils abgewiesen, kann von der Zusprechung einer Parteientschädigung ganz oder teilweise abgesehen werden (Art. 115 Abs. 2 EntG). Bei offensichtlich missbräuchlichen Begehren oder bei offen-

sichtlich übersetzten Forderungen kann der Enteignete zur Bezahlung einer Parteientschädigung an den Enteigner verhalten werden (Art. 115 Abs. 3 EntG). Das Enteignungsrecht weist die Pflicht zur Tragung der Verfahrens- und Parteikosten demnach grundsätzlich dem Enteigner zu. Anders als nach Art. 63 und 64 VwVG gilt somit nicht das Unterliegerprinzip. Dieser Regelung liegt die Überlegung zugrunde, dass ein Enteigneter wider seinen Willen in ein Enteignungsverfahren einbezogen wird und es sich aus diesem Grund in der Regel rechtfertigt, ihn nicht mit den daraus folgenden Kosten zu belasten (vgl. BGE 124 II 219 E. 10b; HESS/WEIBEL, a.a.O., Art. 114 Rz. 3 und 5 mit Hinweisen).

15.3.2 Die Enteignete ist mit ihrem Entschädigungsbegehren im vorinstanzlichen Verfahren mehrheitlich nicht durchgedrungen. Angesichts der Schwierigkeiten der sich stellenden Rechtsfragen vermag ihr dies jedoch nicht zum Nachteil zu gereichen. Das abgewiesene Hauptbegehren der Enteigneten, es sei die Methode der Rückwärtsrechnung anzuwenden, war in guten Treuen vertretbar. Gerade bei unüberbauten Grundstücken ist es denkbar, dass diese Methode Anwendung findet, wenn auch nur subsidiär. Bei der Methode der Rückwärtsrechnung ist es inhärent, dass das Ergebnis durch kleinere Erhöhungen oder Reduktionen der Ausgangswerte fast beliebig verändert werden kann. Soweit die Enteignete mit ihrem Hauptbegehren vor der Vorinstanz eine übersetzte Entschädigungsforderung stellte, ist diese somit in erster Linie auf die gewählte Methode zurückzuführen. Auch soweit die Enteignete im Rahmen der Vergleichsmethode einen anderen Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks beantragte sowie weitere Nachteile geltend machte, war ihr Begehren zwar deutlich überhöht, aber in guten Treuen noch vertretbar. Bei einer Gesamtbetrachtung ist das von der Enteigneten gestellte Entschädigungsbegehren weder als offensichtlich unbegründet noch als missbräuchlich zu erachten. Der Beizug einer Rechtsvertretung war gerechtfertigt. Ein ganz oder teilweises Abweichen von dem Grundsatz, dass die Enteignerin die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt, drängt sich damit nicht auf. Die Vorinstanz durfte daher die Verfahrenskosten vollständig der Enteignerin auferlegen und der anwaltlich vertretenen Enteigneten eine angemessene Parteientschädigung zusprechen. Entsprechend steht der Enteignerin selbst kein Anspruch auf Parteientschädigung zu.

16.

Es ist somit zusammenfassend festzuhalten, dass die von der Vorinstanz getroffene Kosten- und Entschädigungsregelung nicht gegen Art. 114 und

Art. 115 EntG verstösst. Die Rechtsbegehren 2 und 3 der Anschlussbeschwerde sind daher abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden kann.

17.

17.1 Die Kosten des Verfahrens vor dem Bundesverwaltungsgericht, einschliesslich einer Parteientschädigung an den Enteigneten, hat der Enteigner zu tragen (Art. 116 Abs. 1 Satz 1 EntG). Werden die Begehren des Enteigneten ganz oder zum grösseren Teil abgewiesen, so können die Kosten auch anders verteilt werden. Unnötige Kosten trägt in jedem Fall, wer sie verursacht hat (Art. 116 Abs. 1 Satz 2 und 3 EntG).

Für ein Abweichen vom Grundsatz, wonach die Enteignerin die aus der Geltendmachung des Enteignungsrechts entstehenden Kosten trägt, sind keine Gründe ersichtlich. Wie gesehen, ist die Entschädigungsforderung der Enteigneten in guten Treuen vertretbar. Die vorstehenden Ausführungen gelten sinngemäss auch für das Beschwerdeverfahren. Hinzu kommt, dass die Vergleichspreise, die die vorinstanzlichen Schätzung stützen, erst im Beschwerdeverfahren erhoben wurden. Die Enteignerin hat somit sowohl die Verfahrenskosten zu tragen als auch eine Parteientschädigung an die Enteignete zu leisten. Die anderslautenden Anträge der Enteignerin sind abzuweisen.

17.2 Die Gerichtsgebühr bemisst sich nach Umfang und Schwierigkeit der Streitsache, Art der Prozessführung und finanzieller Lage der Parteien (Art. 63 Abs. 4^{bis} VwVG sowie Art. 2 Abs. 1 des Reglements vom 21. Februar 2008 über die Kosten und Entschädigungen vor dem Bundesverwaltungsgericht [VGKE, SR 173.320.2]; zur subsidiären Anwendbarkeit des VwVG siehe vorstehend E. 1.2). In enteignungsrechtlichen Verfahren ist es zudem üblich, die Kosten eher niedrig zu halten. Nicht heranzuziehen ist bei der Bemessung der Gerichtsgebühr insbesondere die Bestimmung von Art. 4 VGKE, welche für Streitigkeiten mit Vermögensinteressen eine streitwertabhängige Gerichtsgebühr vorsieht: Da das Unterliegerprinzip grundsätzlich nicht gilt, kann der Streitwert bei der Bestimmung der Gerichtskosten (und auch der Parteientschädigung) nicht ausschlaggebend sein. Der Enteignete wäre sonst in der Lage, durch Erhöhung seiner Forderung einseitig und praktisch ohne eigenes Risiko auf die Kosten einzuwirken (vgl. statt vieler Urteil des BVer A-4221/2016 vom 7. Februar 2018 E. 19.3 mit Hinweisen).

In Berücksichtigung des Umfangs und der Schwierigkeit der vorliegenden Sache erscheint es angemessen, die Verfahrenskosten des vereinigten Verfahrens auf gesamthaft Fr. 2'000.- festzulegen. Die Verfahrenskosten sind der Enteignerin zur Bezahlung aufzuerlegen. Von dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'250.- ist ihr nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils Fr. 2'250.- zurückzuerstatten.

17.3 Da die Enteignete keine Kostennote eingereicht hat, ist die Parteientschädigung ermessensweise aufgrund der Akten zu bestimmen (Art. 14 Abs. 2 VGKE). In Anbetracht des mutmasslichen Arbeits- und Zeitaufwandes, namentlich für das Verfassen der Rechtsschriften in beiden Verfahren, hält das Bundesverwaltungsgericht eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.- für angemessen, welche durch die Enteignerin zu entrichten ist. Demgegenüber ist der Antrag der Enteignerin auf Zusprechung einer Parteientschädigung abzuweisen.

Demnach erkennt das Bundesverwaltungsgericht:

1.

Die Verfahren A-742/2019 und A-978/2019 werden vereinigt.

2.

Die Hauptbeschwerde vom 11. Februar 2019 wird teilweise gutgeheissen und die Höhe der Entschädigung wird auf Fr. 105'150.- festgesetzt. Ziff. 2 des Dispositivs des angefochtenen Entscheids vom 15. Januar 2019 wird in diesem Umfang aufgehoben. Im Übrigen wird die Hauptbeschwerde abgewiesen.

3.

Die Anschlussbeschwerde vom 25. Februar 2019 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

4.

Die Verfahrenskosten für das vereinigte Verfahren von Fr. 2'000.- werden der Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin auferlegt. Dieser Betrag wird dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 4'250.- entnommen. Der Restbetrag in der Höhe von Fr. 2'250.- wird ihr nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Urteils zurückerstattet.

5.

Die Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin hat der Beschwerdeführerin und Anschlussbeschwerdegegnerin nach Eintritt der Rechtskraft dieses Urteils eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.- zu bezahlen.

6.

Dieses Urteil geht an:

- die Beschwerdeführerin und Anschlussbeschwerdegegnerin (Gerichtsurkunde)
- die Beschwerdegegnerin und Anschlussbeschwerdeführerin (Gerichtsurkunde)
- die Vorinstanz (Ref-Nr. Enteignungssache [...]; Gerichtsurkunde)

Die vorsitzende Richterin:

Die Gerichtsschreiberin:

Kathrin Dietrich

Flurina Peerdeman

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen nach Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten geführt werden (Art. 82 ff., 90 ff. und 100 BGG). Die Frist ist gewahrt, wenn die Beschwerde spätestens am letzten Tag der Frist beim Bundesgericht eingereicht oder zu dessen Handen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben worden ist (Art. 48 Abs. 1 BGG). Die Rechtsschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweismittel sind, soweit sie die beschwerdeführende Partei in Händen hat, beizulegen (Art. 42 BGG).

Versand: